



**Landbruks- og matdep**

Saksbeh.: Peter Rieber-Mohn  
Direkte tlf.: 37185252  
E-post: peter.riever-mohn@amli.kommune.no

Vår ref.: 2008/207 - 3  
Dato: 06.05.2008

**ENDRINGAR I ODELSLOV, KONSESJONSLOV OG JORDLOV -  
HØYRINGSUTTALE.**

Her følger uttale frå Åmli Kommune.

Med helsing

Peter Rieber-Mohn  
jordbruksrådgjevar

Likelydande brev sendt til eksterne mottakarar:  
Landbruks- og matdep



Saksbehandlar: Olav Vehus, skogbruksrådgjevar - Plan- og næringsavdelinga  
 Dir.tlf./e-post: 37185254, olav.vehus@amli.kommune.no  
 Saksordførar: Olav E. Føreland

Dato: 08.04.2008  
 Arkivref: 2008/207 - 2

Utv.saksnr:	Møtedato:	Utval:
08/56	24.04.2008	Kommunestyret

## ENDRINGAR I ODELSLOV, KONSESJONSLOV OG JORDLOV - HØYRINGSUTTALE.

### RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG:

#### Åmli kommune vil gje følgjande uttale:

Kommunen sluttar seg til høyringsforslaget på følgjande punkt:

- Samling av reglane for buplikt i konsesjonslova og samling av reglane for driveplikt i jordlova.
- Buplikt ved erverv av bebygd eigedom med minst 25 daa fulldyrka og overflatedyrka jord eller minst 350 daa produktiv skog.
- Konsesjonsplikt ved erverv av bebygd eigedom med minst 25 daa fulldyrka og overflatedyrka jord eller minst 100 daa totalareal.
- Oppfyljing av buplikt berre i dei tilfella der eigar er registrert som busett på eigdommen i folkeregisteret.

På følgjande punkt meiner kommunen at forslaget bør justerast slik:

- Få innvilga forlenga frist for tilflytting etter konsesjonssøknad, avgrensa til maks. 3 år og utan sjanse til ytterlegare forlenging.
- Utvide reglar for vurdering av vilkår om buplikt til å omfatte søkars tilknytning til eigdommen og søkars livssituasjon.
- Finne eit anna balansepunkt når det gjeld krav om tilplanting av skog eller kulturlandskapstiltak for areal som ikkje blir drive og ikkje gjev grunnlag for lønsam drift.
- Buplikt for ubebygd eigedom der driftseinginga kun består av sameiget når totalarealet er over 1500 daa.
- Buplikt for ubebygd eigedom der det berre er ein eigar og der totalarealet er over 3000 daa.
- Buplikt for ubebygd eigedom kan oppfyljast ved busetting innaføre kommunegrensene.

I tillegg vil kommunen presisere følgjande:

- Det bør vurderast å gje Folkeregisteret naudsynleg kontrollmynde/-plikt for eigedomar med pålagt buplikt. Folkeregisteret må syte for at opplysningane som underbygger om ein eigedom har fast busetjing er korrekte og oppdaterte. Avvik i høve til folkeregisterets oppgåver, som offentlege institusjonar legg fram, må følgast opp av eit grunngjeve svar til avsendar.
- Det bør vurderast å innskrenke moglegheitene til å innføre sameige ved nye eigarskifte, då sameige er ei ueigna eigarform som lammar både løpande drift, busetjing, vedlikehald og oppgradering.

Grunngjevingane for justeringane går fram av saksutgreiinga.

## **BEHANDLING I KOMMUNESTYRET - 24.04.2008**

### ***Framlegg frå Ola Martin Retterholt:***

#### 2. kulepunkt vert endra til:

Buplikt ved erverv av bebygd eigedom med minst 30 daa fulldyrka og overflatedyrka jord eller minst 500 daa produktiv skog.

#### 9. kulepunkt vert endra til:

Buplikt for ubebygd eigedom der det berre er ein eigar og der totalarealet er over 5000 daa.

### ***Framlegg frå Åmli AP v/Reidar Saga:***

#### 4. kulepunkt vert endra til:

Kommunen skal avgjere oppfyljing av buplikt, der eigar er registrert som busett på eigedomen i folkeregistreret, eller etter kommunalt godkjent leigeavtale.

#### 5. kulepunkt vert endra til:

Få innvilga forlenga frist for tilflytting etter konsesjonssøknad, avgrensa til maks 3 år.

#### 10. kulepunkt vert endra til:

Buplikt kan oppfyllest ved busetting innaføre kommunegrensene. Etter kommunens godkjenning.

### ***Avrøysting:***

Framlegget frå Ola Martin Retterholt til endring av 2. kulepunkt i rådmannen sitt framlegg fall med 5 mot 12 stemmer.

Framlegget frå Åmli AP v/Reidar Saga til endring av 4. kulepunkt i rådmannen sitt framlegg vart vedteke med 10 mot 7 stemmer.

Framlegget frå Åmli AP v/Reidar Saga til emdring av 5. kulepunkt i rådmannen sitt framlegg vart vedteke med 11 mot 6 stemmer.

Framlegget frå Ola Martin Retterholt til endring av 9. kulepunkt i rådmannen sitt framlegg fall med 4 mot 13 stemmer.

Framlegget frå Åmli AP v/Reidar Saga til endring av 10. kulepunkt i rådmannen sitt framlegg vart vedteke med 11 mot 6 stemmer.

Deretter vart rådmannen sitt framlegg med vedtekne endringar samrøystes vedteke.

## **VEDTAK I KOMMUNESTYRET:**

### Åmli kommune vil gje følgjande uttale:

Kommunen sluttar seg til høyringsforslaget på følgjande punkt:

- Samling av reglane for buplikt i konsesjonslova og samling av reglane for driveplikt i jordlova.
- Buplikt ved erverv av bebygd eigedom med minst 25 daa fulldyrka og overflatedyrka jord eller minst 350 daa produktiv skog.
- Konsesjonsplikt ved erverv av bebygd eigedom med minst 25 daa fulldyrka og overflatedyrka jord eller minst 100 daa totalareal.
- Kommunen skal avgjere oppfyljing av buplikt, der eigar er registrert som busett på eigedomen i folkeregistreret, eller etter kommunalt godkjent leigeavtale.

På følgjande punkt meiner kommunen at forslaget bør justerast slik:

- Få innvilga forlenga frist for tilflytting etter konsesjonssøknad, avgrensa til maks 3 år.



- Utvide reglar for vurdering av vilkår om buplikt til å omfatte søkars tilknytning til eigedommen og søkars livssituasjon.
- Finne eit anna balansepunkt når det gjeld krav om tilplanting av skog eller kulturlandskapstiltak for areal som ikkje blir drive og ikkje gjev grunnlag for lønsam drift.
- Buplikt for ubebygd eigedom der driftseinginga kun består av sameiget når totalarealet er over 1500 daa.
- Buplikt for ubebygd eigedom der det berre er ein eigar og der totalarealet er over 3000 daa.
- Buplikt kan oppfyllest ved busetting innaføre kommunegrensene. Etter kommunens godkjenning.

I tillegg vil kommunen presisere følgjande:

- Det bør vurderast å gje Folkeregisteret naudsynleg kontrollmynde/-plikt for eigedomar med pålagt buplikt. Folkeregisteret må syte for at opplysningane som underbygger om ein eigedom har fast busetjing er korrekte og oppdaterte. Avvik i høve til folkeregisterets oppgåver, som offentlege institusjonar legg fram, må følgast opp av eit grunngeve svar til avsendar.
- Det bør vurderast å innskrenke mogleghetene til å innføre sameige ved nye eigarskifte, då sameige er ei ueigna eigarform som lammar både løpande drift, busetjing, vedlikehald og oppgradering.

Grunngjevingane for justeringane går fram av saksutgreiinga.

**SAKSVEDLEGG:**

- 1 Høyringsbrev - Endringar i odelslov, konsesjonslov og jordlov.
- 2 Høyringsnotat - Endringar i odelslov, konsesjonslov og jordlov - utdrag (innhald, samandrag, endringsforslag).

**ANDRE SAKSDOKUMENT:**

Høyringsnotat: Endringar i odelslov, konsesjonslov og jordlov. Bestemmelser om bo- og driveplikt (ligg på Landbruks- og matdepartementets nettside under høyringar:

[http://www.regjeringen.no/Upload/LMD/Vedlegg/Horinger/Horingnotat\\_050208\\_odel\\_konslov\\_mm.pdf](http://www.regjeringen.no/Upload/LMD/Vedlegg/Horinger/Horingnotat_050208_odel_konslov_mm.pdf) )

**KORT OM SAKA:**

Landbruks- og matdepartementet har sendt på høyring forslag til endring av odelslov, konsesjonslov og jordlov. Høyringsfristen er 05.05.08.

Eit samandrag av forslaga går fram av høyringsbrevet, jfr. saksvedlegg.

I Åmli er det i underkant av 250 landbrukseigedommar med eit samla dyrka areal på 10500 daa og 490 000 daa produktiv skog Totalarealet er 1 130 000 daa.

I samband med ei orientering for kommunestyret når det gjeld drifts- og eigarforhold, busetjing, omfang av fritakssøknader m.v vart følgjande presentert:

**EIGEDOMSFORHOLD**

Antal eigedommar	230
Driftseiningar jordbruk	50
Driftseiningar skog	230
Jordbruksareal pr driftseining (ekskl. fellesbeite)	190
Produktivt skogareal pr. driftseining	2080
Skogeigedommar utan dyrka mark	60
Eigarar med meir enn 1 eigedom (av dei 9 i annan kommune)	20

**BUSETJING**

Eigarskifte med tilflytting etter 1974	104
Bebudd frå før 1974 – dags dato	29
Ubebudd frå før 1974 – dags dato	14
Bebudd inntil 1974, fråflytt i tida etter 1974	17

**FRITAK BUPLIKT**

Mellombels fritak	6		
Varig fritak	33		

Av dei med varig fritak:			
Jord i drift		6	I alt 600 daa
Jord ikkje i drift		8	I alt 200 daa
Skogeigedom utan brukeleg våningshus		14	Gj.snitt 1750 daa
Skogeigedom med brukeleg våningshus		5	

**Kommentar:**

Opplysningane er henta frå ulike kjelder som ikkje alltid er datert til same tidspunkt. Både delsummar og totalsummar vil derfor ikkje stemme heilt. Men totalt sett gjev oppstillinga eit tilnærma rett bilde av utviklinga og dagens situasjon.

I siste halvdel av perioden er det avdekt misleghald av buplikta i 6-7 saker. Eit par saker har endt med vidaresal av eigedommen og eit par saker til at søkar har fått innvilga varig fritak. For desse har det lege betydelege ressursar i botn i form av areal og bygningar. Dei øvrige er meir marginale i høve til ressursar og nokre har etter kvart hanna under oppjustert arealgrense for fritakssøknad.

Talet på driftseiningar i jordbruket har gått kraftig ned i perioden, men berre ein liten del av arealet er ikkje i drift. Andelen leigejord pr. eining har derfor auka.

For dei som har fått innvilga varig fritak for buplikta er driveplikta oppfylt på varig basis for størstedelen av arealet.

Dei som har fått innvilga varig fritak for buplikta hadde bortsett frå 2 unntak ikkje fast busetjing på søknadstidspunktet. På andre sida er det etablert fast busetjing på enkelte eigedommar der det var svært mangelfulle eller manglande husvere i samband med eigarskifte.

Til LMD's orientering er det ingen eigedommar i kommunen som det berre høyrer heistrekningar til.

Med unntak av 4 eigedommar er det personlege eigarar av alle landbrukseigedommane i kommunen.

**MERKNADER/VURDERING:**

Slik ein vurderer det har praktiseringa av gjeldande lov- og regelverk styrka omsynet til drift og busetjing lokalt. Dei største utfordringane den siste tida har vore knytt til:

- Oppfølging av saker der søkar forpliktar seg til å overnatte minst 50% på eigedommen
- Sikre stabil busetjing ved inngåing av leigecontrakt
- Registrering som fast busett i folkeregisteret er ikkje alltid garanti for at dette faktisk er tilfelle

Slik endringsforslaget er framstilt frå ein del av dei som har vore tidleg ute med sysnpunkt, verkar det som ein får ei skarp todeling: Anten kan eigedommar omsetjast utan at det vert knytt vilkår til busetjing og/eller drift eller så gjeld krav om både tilflytting og drift. Skiljet går ved ei fastsett arealgrense. Slik er det ikkje. Det vil framleis vere opning for unntak ut frå ei individuell vurdering av kvar sak på bakgrunn av eit sett med kriteriar. Viktigaste skilnaden går på at det må søkast om konsesjon.

### Samling av buplikt og driveplikt i ulike lovverk.

Grunngeving for endringa er at ein vil gå meir rett på sak, forenkle saksgangen, sortere regelverket etter viktigaste fellestrekk og samle det i ei lov for det eine området og ei anna lov for eit anna. Det verkar fornuftig, då det nettopp har vore etterlyst ei samordning og harmonisering.

Då buplikt vart innført, var ei viktig grunngeving nettopp å sikre drift. Utviklinga har etter kvart ført til at driveplikta blir oppfylt av andre enn eigar. Antal einingar i drift har gått ned, og kvar eining har blitt større. Verdien knytt til busetjing må dekke inn ein stadig større del av kjøpesummen på landbrukseigedommar etter kvart som eigedomsprisane stig og økonomien i landbruket blir svekka.

Tida har derfor jobba for å samle det som gjeld busetjing i konsesjonslova og det som knytter seg til drift i jordlova. Ein vil derfor tilrå at kommunen sluttar seg til høyringsforslaget på dette punktet.

### Arealgrense for buplikt.

Arealgrensene for bebygde eigedommar som utløyser buplikt er føreslått sett til 25 daa fulldyrka og overflatedyrka mark og 350 daa produktiv skog. Med ubebygd eigedom meiner ein også eigedom der bebyggelsen er ubrukeleg på grunn av alder eller forfall, og i den samanheng vist til 2 – to - Ot.prp.

Det vil vere ei gråsone knytt til kva som er brukeleg eller ubrukeleg bygning, og det illustrerer tydeleg at same kor hardt ein prøver vil ein aldri unngå vurdering og skjønn. I forlenginga av dette hadde det vore fristande å legge inn kvalitetskriterier for dyrka mark og produksjonsevne for skogsmark. Det som talar mot, er at samla verdi av areal like over nedre grense uansett vil vere marginale i høve til brukeleg(e) bygning(ar). Ein vil derfor tilrå at kommunen sluttar seg til høyringsforslaget på dette punktet.

Forslaget om å endre ordlyden til fulldyrka og overflatedyrka jord både i odelslov og konsesjonslov og vidare innføre same arealgrense for jord i dei same lovverka verkar også fornuftig. For skog er det ikkje føreslått tilsvarende harmonisering av arealgrenser.

### Om konsesjonsvilkår:

Det bør vere mogeleg å innføre ein utvida frist for tilflytting ut over den generelle fristen på 1 år. Som døme på aktuelle tilfelle kan vere eigedom der det heftar odel eller der det trengst omfattande vedlikehald eller ombygging før innflytting. Fristen kan vere avgrensa til maks. 3 år t.d (medrekna den generelle fristen) og med klar melding om at dersom ikkje fristen blir halden, må eigdommen seljast vidare.

### Nærare vurdering av vilkår om buplikt ved konsesjon:

Foreslår å vidareføre til søkars gunst eigedommens storleik, avkastningsevne og hustilhøve. Men søkars tilknytning til eigdommen og livssituasjon er føreslått tatt bort som sjølvstendige vurderingskriterier, men at det blir tatt inn att i den avsluttande vurderinga.

Det er ein vesens skilnad mellom ein som er oppvaksen på foreldras eigedom og ein annan slektning med odelsrett som ønsker å overta eigdommen. Slik tidene er blitt, er familiebanda blitt tynnare. Dei som har vakse opp på staden kjenner eit større ansvar og har meir kunnskap og erfaring i det å drive forsvarleg og halde eigdommen presentabel samanlikna med andre slektningar, særleg der eigdommen blir driven av foreldra (og barna) sjølve. Det vil også

falle godt saman med ønske om å halde eigdommen i aktiv drift, som blir stadig sterkare vektlagt.

I rundskriv har sentrale styresmakter til og med uttalt at opphald i ferie er å rekne som ei form for tilknytning til eigdommen. Blir kriteriet søkars tilknytning fjerna heilt, er ein med eitt i veggrøfta på andre sida.

Skulle det gå i den retning at ein av dei næraste slektingane ikkje oppfyller driveplikta, vil øvrige i odelsrekka kunne krevje å få overta eigdommen.

Søkars livssituasjon bør også kunne vektleggast særskilt i staden for å bli flytt til den avsluttande vurderinga. Spesielt ved overdraging til nære slektingar er det ikkje alltid like lett for overtakar å styre eller velje tidspunktet for overtaking, og staden er gitt. For andre erverv stiller dette seg annleis, der overtakar står heilt fritt. Ei opning for å kunne ta med dette som vurderingsgrunnlag vil gjere heile prosessen langt smidigare i dei tilfella det er reelt behov og sakleg grunn for det.

I tillegg er det føreslått at søkars livssituasjon skal vektleggast ved fritakssøknad for driveplikt. Det talar også for å kunne vurdere det særskilt i høve til buplikt.

#### Om driveplikt og areal som ikkje er i drift:

Forslaget går på at areal som ikkje kan drivast lønsamt anten skal plantast til eller skjøttast ut frå viktige landskapsverdiar. Begge tinga blir både for raskt og brutalt, fordi:

- Landbruksmiljøet er mange stader tynt og såbart. Det treng ikkje vere katastrofe om eit areal er ute av produksjon ei tid. Det avgjerande må vere om arealet blir vanskeleg å ta i bruk att ved å vere ute av drift ei tid.
- Behovet for areal vil variere og avhenge av fleire forhold som vanskeleg let seg regulere.
- Det er ei tung sak å innføre vilkår som gjeld drift av kulturlandskap. Så langt har det vore ei sak som fullt og heilt er friviljug og for marginale areal der det ofte knytter seg største landskapsverdiane heilt avhengig av romsame tilskotsordningar.
- Rettleiingstenesta, spesielt regionalt, har lagt seg på standardar og detaljerte krav som gjer at bruken av kulturlandskap meir ber preg av konservering enn aktiv bruk og tidsmessig drift
- Nedgangen i husdyrbesetningar gjer det vanskeleg å vedlikehalde slike areal. Årsakene kan vere fleire, og det vert ofte vist til svak økonomi, skiftande rammevilkår eller feilslått rovdyrforvaltning.
- Eit alternativ kan vere bioenergi, men det kan resultere i ei langt røffare behandling der områda får eit langt meir uryddig preg.

Driveplikta må tilpassast innanfor rammene av lønsam drift, det ein ser føre seg av bruk innan rimeleg tid og effekten av evt. å la området vere ute av drift.

#### Ubebygd eigedom.

I Åmli vil ubebygd eigedom omfatte både reine skogeigedommar og eigedommar der det både er jordbruksareal og dårleg bygningsmasse i tillegg.

Dei reine skogeigedommane er ofte teigar som er delt frå bruk for lang tid tilbake. Ein del av dei ligg relativt gunstig i høve til busetnad og vegnett, ein annan del avsides. Mange av dei som ligg avsides er sameige.



Eigedommar med bygningar og jordveg er først og fremst kjenneteikna som heiegardar. Ingen av dei har busetjing i dag, og ein del av dei kan ikkje reknast som bebygde.

Det er krevjande å setje arealgrense(r) for ei slik samansett gruppe. I tillegg slår dette med eigarform inn. Dersom det kan gjerast aktive grep for å hindre nye sameige, er det fristande å ha romsame grenser for eineeige og låg grense for dei tilfella der sameige blir vidareført. Men det som kompliserer, er at i nokre grender er enkelte heistrekningar lagt ut som felleseige for samtlege eigedommar, ein slags lokal almenning. Reint teknisk ville det kanskje gå å gjere unntak for sameigepart som høyrer til eit hovudbruk, men ta tak i dei der heile driftseininga er eit sameige.

Det krevst store ressursar for å finansiere ny/ombygd bygningsmasse på ubebygd eigedom. Slike eigedommar finst ikkje lengre i Åmli. Heller ikkje av omsyn til drift er det svært påkravt at eigar bur på staden. Buplikt må derfor grunnjevast ut frå busetjingsomsyn.

Av praktiske årsaker kan ein ikkje dra inn ulike arealkategoriar slik som dyrka mark, produktiv skog og totalareal, sjølv om det kunne ha gjort sortering og vidare behandling meir målretta. Dersom det kan takast aktive grep for å hindre oppretting av nye sameige, vil ein tilrå at grensa for buplikt der driftseininga kun består av sameiget blir sett til 1500 daa totalareal og for øvrige eigedommar 3000 daa. Vidare at buplikt for desse eigedomane kan oppfyljast ved busetting innaføre kommunegrensene.

Ved å ha eit lågt innslagspunkt for konsesjonspliktige erverv på ubebygd eigedom kan ein gjennom påfølgjande konsesjonsbehandling differensiere og setje vilkår som sikrar stor grad av likebehandling og bygger opp kring felles mål.

#### Andre forhold som verkar inn på busetjing og drift av landbrukseigedommar:

Det verkar lett å opprette sameige ved overtaking av eigedom, og virkemidla for å hindre dette er ikkje særleg mange eller effektive. Det kan krevjast buplikt for samtlege sameigepartar. Men det er tungt å få tilslutnad til frå politisk hald, og endar i standen med at det blir lempa til dels sterkt på slikt krav.

Sameige er ei ueigna eigarform som lammar både løpande drift, busetjing, vedlikehald og oppgradering.

Det hjelper lite å innvilge fritak for buplikt ved innskrenking av talet på sameigepartar når det på andre eigedommar dukkar opp nye sameige.

Nye samlivsformer og juridiske sider ved kvar enkelt av dei gjer at personar som overtek eigedom ikkje alltid ser konsekvensane av avtaler eller kontrakter som blir inngått. For landbruk, der store delar av verdiane er sterkt bunde til eigdommen og vanskeleg å løyse ut, kan hendingar det ikkje er tatt høgde for få dramatiske følgjer, og i yttarste konsekvens føre til at eigdommen blir rasert. Langt på veg er dette til nå oppvegd av eit velsmurt og profesjonelt apparat som bistår ved eigarskifte. Men ein har ingen garanti for at slike tenester blir brukt. Dessutan er det ikkje gitt at kapasiteten blir utvida i takt med overdragingane.



Spørsmålet er om det skal vere ei oppgåve for det offentlege å ha eit sikkerheitsnett som gjer til at verdiar blir knytt til eigedommen når uventa og uønska hendingar inntreer, eller om dette skal overlatast til eigar sjølv, evt. supplert med privatrettslege avtaler.